

KREIS : OSTALBKREIS
STADT : ELLWANGEN/JAGST
GEMARKUNG : RINDELBACH
FLUR : RATTSTADT

PLANGEBIET NR.: 621.4060

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS GEMÄSS
§ 2 ABS. 1 BAUGB
GEFASST AM 14.10.1993/16.02.1995
UND IM AMTSBLATT NR. 43/8
ORTÜBLICH BEKANNTGEMACHT
AM 29.10.1993/24.02.1995

BÜRGERBETEILIGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 1 BAUGB
LAUT BESCHLUSS VOM 14.10.1993
DURCHGEFÜHRT AM 10.11.1993
VOM 02.11.1993 BIS 16.11.1993

ENTWURF GEFERTIGT:
STADTPLANUNGSAMT ELLWANGEN/JAGST
DEN 25.01.1995/12.06.1995

ENTWURFS- UND AUSLEGUNGSBESCHLUSS
GEFASST AM 16.02.1995/12.10.1995
ÖFFENTLICH AUSGELEGT
GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB LAUT
BEKANNTMACHUNG IM AMTSBLATT NR. 8/42
VOM 06.03.1995 BIS 07.04.1995
30.10.1995 BIS 13.11.1995

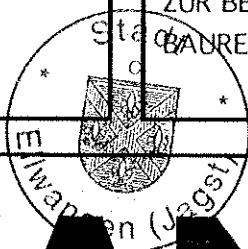
SATZUNGSBESCHLUSS GEMÄSS § 10 BAUGB
UND § 73 LBO VOM GEMEINDERAT GEFASST
AM 14.12.1995

ERKLÄRUNG DES REGIERUNGSPRÄSIDIUM STUTT-
GART GEMÄSS § 11 ABS. 3 BAUGB UND § 73
ABS. 5 LBO, DASS KEINE VERLETZUNG VON
RECHTSVORSCHRIFTEN GELTEND GEMACHT WIRD.
VOM 20.03.1996
AZ.: 22-251-2210-60-ELLWANGEN/JAGST

AUSGEFERTIGT:
ELLWANGEN/J., DEN 26.03.1996

gez
DR. DIETERICH
OBERBÜRGERMEISTER

IN KRAFT GETRETEN GEMÄSS § 12 BAUGB
DURCH BEKANNTMACHUNG IM AMTSBLATT
NR.: 14 AM 04.04.1996
ZUR BEURKUNDUNG
BAURECHTSAMT ELLWANGEN/JAGST
DEN 14.05.96



ELLWANGEN

Stadtplanungsamt



Ellwangen/Jagst

BEBAUUNGSPLAN "DINKELSBÜHLER STRASSE"

TEIL 1 - LAGEPLAN

TEIL 2 - TEXTTEIL + ZEICHENERKLÄRUNG

0 10 30 50 60 M

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan "Dinkelsbühler Straße"

Aufgrund BauGB i.d.F. vom 08.12.1986 sowie BauNVO i.d.F. vom 23.01.1990 beide zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz i.d.F. vom 22.04.1993 wird in Ergänzung der Planeinzeichnung folgendes festgesetzt:

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs.1 BauGB)

A 1. Bauliche Nutzung

A 1.1 Art der Nutzung:

(§ 9 Abs.1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)

A 1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO

A 1.1.2 Dorfgebiet (MD) nach § 5 BauNVO i.V. mit § 1 Abs.5 BauNVO

- Landwirtschaftliche Nutzungen sind nur insoweit zulässig, als sie für die angrenzenden Wohnnutzungen nicht zu unzumutbaren Belastungen führen.

A 1.1.3 Mischgebiet (MI) nach § 5 BauNVO

A 1.1.4 Versorgungsfläche - Wertstoffsammelstelle - (§ 9 Abs.1 Nr.12 BauGB)

A 1.1.5 Private Grünfläche (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

- Obstbaumwiese

A 1.2 Ausnahmen: (§ 1 Abs.6 BauNVO)

WA: Ausnahmen im Sinne von § 4 Abs.3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind gemäß § 1 Abs.6 BauNVO nicht zulässig.

MD: Ausnahmen im Sinne von § 5 Abs.3 BauNVO (Vergnügungsstätten) sind gemäß § 1 Abs.6 BauNVO nicht zugelassen.

MI: Ausnahmen im Sinne von § 6 Abs.3 BauNVO (Vergnügungsstätten) sind gemäß § 1 Abs.6 BauNVO nicht zugelassen.

A 1.3 Maß der baulichen Nutzung: (§§ 16 bis 21a BauNVO)

Zahl der Vollgeschosse, Grund- und Geschoßflächenzahl entsprechend den Einschrieben im Plan.

A 2. Bauweise: (§ 22 BauNVO)

Offen, nur Einzelhäuser, bei E₁ je Gebäude max. 2 Wohneinheiten, zulässig.

Offen.

A 3. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen:
(§ 23 Abs.5 i.V. mit § 14 Abs.1 BauNVO und § 9 Abs.1, Nr.2 BauGB)

Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs.1 BauNVO, Stellplätze und Garagen sind wie folgt in der nicht überbaubaren Fläche zugelassen:

- A 3.1** Einfriedigungen entsprechend den bauordnungsrechtlichen Vorschriften unter B 9.
- A 3.2** Pergolen, Spielgeräte.
- A 3.3** Sonstige baurechtlich nicht genehmigungspflichtige Nebenanlagen entsprechend den bauordnungsrechtlichen Vorschriften.
- A 3.4** Stellplätze einschließlich Zufahrten entsprechend den bauordnungsrechtlichen Vorschriften unter B 8.
- A 3.5** Garagen einschließlich Zufahrten nur in den mit Ga gekennzeichneten Flächen entsprechend den bauordnungsrechtlichen Vorschriften unter B 8.2.

A 4. Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers:
(§ 9 Abs.1, Nr.26 + Abs.2 BauGB)

Die bei der Anlage der öffentlichen Straßen und Wege entstehenden Böschungen (Dämme und Einschnitte), sowie erforderliche Stützbauwerke bis zu einer Höhe von 20 cm (z.B. Randsteinunterbauung) sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.

Böschungen sind im Lageplan ab 0,50 m Höhe dargestellt.

A 5. Sichtflächen: (§ 9 Abs.1, Nr.10 BauGB)

Die im Lageplan eingezeichneten Sichtflächen sind von jeder Bebauung, sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten.

Darüberhinaus sind an den privaten Grundstückszufahrten in die K 3216 Sichtfelder mit den Abmessungen von jeweils 70/3/70 freizuhalten.

Sträucher, Hecken und Einfriedigungen dürfen eine Höhe von 0,80 m über der Fahrbahnoberkante nicht überschreiten.

A 6. Leitungsrecht: (§ 9 Abs.1, Nr.21 BauGB)

LR 1- Im Westen der Dinkelsbühler Straße - nördlicher und südlicher Teil - wird für die bestehende Hauptwasserleitung DN 200/100 ein Leitungsrecht zugunsten des Zweckverbandes Rieswasserversorgung festgesetzt. Das Leitungsrecht umfaßt einen Schutzstreifen links und rechts der Leitungsachse von 1,50 m. Innerhalb des Schutzstreifens sind keine tiefwurzelnden Gehölze und keine baulichen Anlagen, ausgenommen Einfriedigungen entsprechend B 9, zulässig.

LR 2- Im Westen der Dinkelsbühler Straße - südlicher Teil - wird für die bestehende Abwasserleitung ein Leitungsrecht zugunsten der Stadt Ellwangen festgesetzt. Das Leitungsrecht umfaßt einen Schutzstreifen links und rechts der Leitungsachse von 1,50 m. Innerhalb des Schutzstreifens sind keine tiefwurzelnden Gehölze und keine baulichen Anlagen, ausgenommen Einfriedigungen entsprechend B 9, zulässig.

A 7. Grünordnung: (§ 9 Abs.1, Nr.25a, Nr.25b BauGB)

A 7.1 Pflanzbindung:

Die im Plan gekennzeichneten Bäume sind dauernd zu erhalten. Insbesondere ist während der Bauzeit jegliche Beeinträchtigung durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu vermeiden. Leitungsgräben sind in einem Bereich von 3,50 m um die Stämme zur Erhaltung der Wurzelballen zu vermeiden. Abgängige Pflanzen sind durch gleichartige innerhalb eines Jahres nach Rodung zu ersetzen.

A 7.2 Pflanzgebot:

Die im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzflächen sind im Sinne der schematischen Planeinzeichnung mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und dauernd zu erhalten. Abgängige Pflanzen sind durch gleichartige innerhalb eines Jahres nach Rodung zu ersetzen.

Im einzelnen sind dies:

A 7.2.1 Groß- und mittelkronige Laubbäume
Anzuchtform Hochstamm

z.B. Winterlinde, Walnuß, Kastanie, Akazie, Eiche, Bergahorn sowie heimische Obstbaumarten.

A 7.2.2 Buschgruppen
bestehend aus Sträuchern und Heistern

z.B. Hainbuche, Hasel, Kornelkirsche, Schneeball, Holunder, Liguster, Hartriegel, Pfaffenhütchen.

A 7.2.3 Deckpflanzung zur Einbindung in die freie Landschaft
bestehend aus:

- mind. 2 heimischen Obstbaumhochstämmen
- mind. 1 Gehölz/2 m² der gekennzeichneten Fläche entsprechend Pflanzgebot Buschgruppen A 7.2.2 in freiwachsenden Hecken mit Unterpflanzung.

A 8. Höhenlage von Gebäuden: (§ 9 Abs.2 BauGB)

Im WA₂ ist die Erdgeschoßfußbodenhöhe auf 50 - 70 cm über bestehende Gelände festgelegt.

B BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN

(§ 73 LBO i.d.F. vom 28.11.1983, geändert durch Gesetz vom 01.04.1985, 22.02.1988 und 08.01.1990 sowie § 9 Abs.4 BauGB)

B 1. Stellung der baulichen Anlagen: (§ 73 Abs.1, Nr.1 LBO)

Die als durchgezogene Pfeillinie festgelegte Hauptfirstrichtung ist einzuhalten.

Abweichungen können in beiden Richtungen bis zu 5° zugelassen werden.

Garagen und sonstige Nebengebäude sind von dieser Festsetzung nicht betroffen.

Die im Plan eingetragenen Gebäudebegrenzungen sind als Hinweis gedacht und nicht zwingend vorgeschrieben.

B 2. Gebäudehöhen: (§ 73 Abs.1, Nr.7 LBO)

im WA ₁	bei II		max. 3,80 m
	bei III		max. 6,50 m
im WA ₂	bei II		max. 4,50 m
	bei II		max. 6,50 m
	bei III	min. 5,50 m	max. 6,50 m
im MI ₁	bei II		max. 4,50 m
im MI ₂	bei I		max. 4,50 m
im MD ₁	bei II		max. 6,50 m
	bei III	min. 5,50 m	max. 6,50 m
im MD ₂	bei II		max. 3,80 m
	bei III	min. 5,50 m	max. 6,50 m

jeweils gemessen zwischen der tiefsten Stelle an der, ausweislich dem einzelnen Baugesuch, festgelegten Geländeoberfläche und dem Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut.

B 3. Aufschüttungen und Abgrabungen: (§ 73 Abs.1, Nr.5 LBO)

B 3.1 Der Geländeausgleich zwischen den Grundstücken, zu den Verkehrsflächen und auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen darf nur durch Böschungen erfolgen.

B 3.2 Aufschüttungen sind höchstens bis 1,00 m, Abgrabungen bis höchstens 0,60 m zugelassen.

B 4. Dachform und Dachneigung: (§ 73 Abs.1, Nr.1 LBO)

B 4.1 Für Hauptgebäude sind folgende Dachformen und Dachneigungen zulässig:

Satteldächer mit einer Neigung entsprechend Planeintrag, jedoch beidseitig gleiche Neigung.

- B 4.2** Für Garagen, die nicht in das Dach des Hauptgebäudes einbezogen sind, sind folgende Dachformen und Dachneigungen zulässig:

entweder
Satteldächer mit einer Neigung von 30° bis 48°, jedoch beidseitig gleicher Neigung oder extensiv begrünte Flachdächer 0° bis 3°.

- B 5.** Dacheinschnitte: (§ 73 Abs.1, Nr.1 LBO)

Dacheinschnitte sind nicht zugelassen.

- B 6.** Dachaufbauten: (§ 73 Abs.1, Nr.1 LBO)

Je Gebäude sind jeweils einheitliche Dachaufbauten wie folgt zulässig:

- B 6.1** Dachaufbauten mit geneigten Dachflächen als Dreiecksgauben oder Giebelgauben (als Sattel- oder Walmdgauben) oder Schleppgauben mit stehenden Seitenflächen ab 42° Dachneigung. Die Dachflächen der Dachaufbauten sind wie beim Hauptgebäude mit rot bis braunen Ziegel- oder Betondachsteinen zu decken.

Die Dachaufbauten dürfen 2/3 der Hauslänge nicht überschreiten und müssen waagrecht gemessen vom Hausgrund der Dachtraufseite mind. 0,50 m und zum Hausgrund des Giebels mind. 1,50 m entfernt sein.

- B 7.** Dachdeckung: (§ 73 Abs.1, Nr.1 LBO)

Die geneigten Dächer sind mit rot bis braunen Ziegeln oder Betondachsteinen zu decken.

Bei Wintergärten und Anlagen für Solarheizungen können Ausnahmen zugelassen werden.

- B 8.** Gestaltung von Stellplätzen, Garagenzufahrten, überdachte Stellplätze, Gartenhäuser/Geschirrhütten und Plätzen: (§ 73 Abs.1, Nr.5 LBO)

- B 8.1** Stellplätze:
Stellplätze sind in Rasenpflaster oder Rasengittersteinen herzustellen.

- B 8.2** Garagenzufahrten:
Vor Garagen ist ein Stauraum vom mind. 5 m einzuhalten. Zufahrten sind in Pflaster in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen.

- B 8.3** Überdachte Stellplätze:
Überdachte Stellplätze sind durch Pflanzgerüste zu umfassen. Die Überdachung ist mit Glas oder entsprechend Bauvorschriften unter B 7 auszuführen.

- B 8.4** Gartenhäuser/Geschirrhütten:
Diese sind mit geneigten Dächern von 30° bis 48° Neigung in der Art der Dachdeckung entsprechend Bauvorschriften unter B 7 in einfacher Holzkonstruktion auszuführen.

B 9. Einfriedigungen: (§ 73 Abs.1, Nr.5 LBO)

Es sind folgende Einfriedigungen zulässig:

- B 9.1** Die Höhe der Grundstückseinfriedigungen entlang der Straßenbegrenzungslinie darf 0,80 m nicht überschreiten. Zwischen den einzelnen Grundstücksgrenzen darf die Höhe der Einfriedigung von der Baugrenze bis zur Verkehrsfläche 0,80 m ebenfalls nicht überschreiten. Die Einfriedigungen sind als transparente Holzzäune, Hecken oder bepflanzte Maschendrahtzäune mit mindestens einem Rank- oder Schlinggewächs pro 15 lfm zulässig. Schließt unmittelbar an die Straßenbegrenzungslinie die Fahrbahn an (z.B. kein Gehweg oder Schrammbord), so darf der Abstand der Einfriedigung zu der Straßenbegrenzungslinie jeweils 0,50 m nicht unterschreiten. Bei Bepflanzungen aller Art ist dieser Abstand erforderlichenfalls durch Zurückschneiden einzuhalten.

B 10. Rundfunk- und Fernsehantennen: (§ 73 Abs.1, Nr.3 LBO)

Auf einem Gebäude ist nur eine Rundfunk- und Fernsehantenne und nur ein Parabolspiegel zulässig.

B 11. Ordnungswidrigkeiten: (§ 74 Abs.2, Nr.2 LBO)

Ordnungswidrig im Sinne von § 74 LBO handelt, wer den aufgrund von § 73 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

C HINWEISE

C 1. Hinweise auf Aufhebung rechtskräftiger Bebauungspläne:

Dieser Bebauungsplan ersetzt folgende rechtskräftigen Bebauungspläne:

Bereich Albstraße:

- Beb.Plan "Rattstadt" genehmigt am 19.07.1938, vollständig.

Bereich Hardtstraße:

- Beb.Plan "Hirtenäcker" genehmigt am 02.07.1976 teilweise (Gehweg).
- Baulinie genehmigt am 27.08.1900, vollständig.

Bereich Dinkelsbühler Straße:

- Abrundungssatzung "Dinkelsbühler Straße" genehmigt am 18.05.1987, vollständig.
- Beb.Plan "Brühl" genehmigt am 17.08.1990, teilweise (Gehweg zur Dinkelsbühler Straße).

C 2. Hinweis des Landesdenkmalamtes:

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG). Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DSchG wird verwiesen.

C 3. Hinweis auf Wasserentsorgung:

C 3.1 Kanalhausanschluß über Abwasserhebeanlagen:

Je nach Planung der Einzelbauvorhaben sind die UG der letzten 3 Bauplätze nördlich des bestehenden Stukkateurgeschäftes an der Dinkelsbühler Straße nur über Abwasserhebeanlagen zu entwässern.

C 4. Hinweise auf Pflichten der Eigentümer: (§ 126 BauGB)

Der Eigentümer hat das Anbringen von

1. Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und das Zubehör, sowie
2. Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf seinem Grundstück zu dulden.

C 5. Grünordnungsplan:

Die grünordnerischen Festsetzungen wurden auf der Basis der grünordnerischen Bestandserhebung des Stadtplanungsamtes in den Bebauungsplan eingearbeitet.

C 6. Regenwasserrückhaltung:

Es wird empfohlen im Zuge der Einzelvorhaben auf jedem Baugrundstück Regenwasserzisternen herzustellen. Die Behälter sollen so ausgebildet werden, daß bei Regenwetter ein freier Speicherraum von mind. 2,0 m³ je 100 m² befestigter (versiegelter) Grundstücksfläche zur Verfügung steht.

C 7. Bodenschutz:

Die Grundsätze des sparsamen und schonenden Umgangs mit Boden (§ 4 Abs. 2 BodSchG) sind zu befolgen. Diese Grundsätze sind im Hinweisblatt des Amtes für Wasserwirtschaft und Bodenschutz dargestellt (siehe Seite 27 der Begründung).